

Bebauungsplan LINDENBERGSTRASSE mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung

A Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	18.07.2022
Offenlagebeschluss	18.12.2023
Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	02.01.2024 – 09.02.2024
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	23.09.2024
Öffentliche Bekanntmachung	

B Begründung

1. ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel der Planung

Auf dem Areal in der Lindenbergstraße sind Umstrukturierungen durch die Firma Vogel Bau geplant. Zum einen soll das Verwaltungsgebäude an der Dinglinger Hauptstraße neu errichtet werden. Zum anderen können die freiwerdenden Flächen im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden einer neuen Wohnbaunutzung zugeführt werden. Aus diesen Gründen ist beabsichtigt, das Areal städtebaulich neu zu ordnen und entsprechend zu entwickeln.

1.2 Lage und Nutzung des Plangebiets, Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich westlich der Innenstadt, direkt südlich des Dinglinger Friedhofs. Es wird durch die Dinglinger Hauptstraße im Süden, die Lindenbergstraße im Osten, den Friedhof Dinglingen im Norden und die Wohnanlage Dinglinger Hauptstraße Nr. 36 im Westen begrenzt.

Die genaue räumliche Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

Derzeit ist das Plangebiet im zentralen Bereich durch die Verwaltung der Firma Vogel Bau sowie drei Wohngebäude bebaut. Im nördlichen Bereich entsteht aktuell ein Mehrfamilienhaus. Die übrigen Bereiche im Plangebiet sind überwiegend durch Mitarbeiter- und Firmenwagenparkplätze der Firma Vogel Bau sowie Aufenthalts- und Freibereiche geprägt. Südlich des Friedhofs befindet sich eine Stellplatzanlage, die teilweise mit einer Photovoltaikanlage überdeckt ist.

Bebauungsplan LINDENBERGSTRASSE

Begründung



Abbildung 1: Luftbildausschnitt (Quelle: Geoportal BW)

1.3 Beschleunigtes Verfahren

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Er kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die zulässige Grundfläche liegt mit rund 3.600 m² unter dem gesetzlich vorgegebenen Prüfwert von 20.000 m².

Nach § 13a (2) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 (2) Nr. 1 BauGB wurde auf den Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet.

Es wird auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts und auf eine Zusammenfassende Erklärung verzichtet. Die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) findet darüber hinaus keine Anwendung. Im vorliegenden Planaufstellungsverfahren wird der Begründung anstelle eines formellen Umweltberichts ein Umweltbeitrag beigefügt (siehe Kapitel 4 „Prüfung der Umweltbelange“).

1.4 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lahr von 1998 ist das Plangebiet mit unterschiedlichen Darstellungen gekennzeichnet. Der östliche Bereich mit den Bestandsgebäuden ist als Wohnbaufläche dargestellt, die Flächen südlich des Friedhofs als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof.

Der Bebauungsplan mit der Festsetzung Mischgebiet entspricht somit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Durch den Bebauungsplan wird aber die

Bebauungsplan LINDENBERGSTRASSE

Begründung

geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt. In den Verfahren nach § 13a BauGB genügt es daher, den Flächennutzungsplan durch Berichtigung an die neue Planungssituation anzupassen (§ 13a Abs.2 Nr. 2 BauGB).



Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lahr mit Darstellung des Plangebiets; Geoportal der Stadt Lahr 23.08.2023, eigene Darstellung

2. KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Städtebau

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde in Zusammenarbeit zwischen Vorhabenträger und der Stadt ein städtebauliches Konzept erarbeitet, um eine qualitätvolle städtebauliche Entwicklung für das Plangebiet zu erreichen.

Im Plangebiet ist die Errichtung eines neuen Verwaltungsgebäudes sowie von drei Wohngebäuden geplant. Die Geschossigkeit der neuen Gebäude wird hierbei durchgehend mit drei Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss vorgesehen.

Entlang der Dinglinger Hauptstraße ist das Verwaltungsgebäude mit der größten Baumasse im Plangebiet vorgesehen. Mit dem markanten Baukörper soll die Raumkante entlang der Straße geschlossen werden. Bislang besteht dort durch die Parkierungsflächen sowie das zurückversetzte Verwaltungsgebäude eine Lücke im Siedlungsgefüge.

Nach Norden werden die baulichen Strukturen kleinteiliger, um einen Übergang zwischen der dichten Bebauung der Dinglinger Hauptstraße und der Wohnbebauung im Bereich der Bergstraße zu erreichen.

Die beiden bestehenden Wohngebäude im Zentrum des Plangebietes bleiben erhalten und werden in die neue Bebauung integriert.

Bebauungsplan LINDENBERGSTRASSE

Begründung



Abbildung 3: Lageplan, Zink Ingenieure, Lauf vom 06.11.2023

2.2 Freiflächenkonzept

Zwischen der Wohnbebauung und dem Verwaltungsgebäude wird ein Freibereich mit Spielplatz angelegt. Durch eine entsprechende Möblierung soll dieser Fläche eine hohe Aufenthaltsqualität erhalten und Bewohnern und Beschäftigten gleichermaßen zur Erholung dienen. Durch neu zu pflanzende Bäume im Plangebiet wird eine natürliche Verschattung erreicht.

Die übrigen Flächen, baulich nicht genutzten Flächen, werden gärtnerisch gestaltet und als Grünzonen ausgebildet.

2.3 Erschließung

2.3.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen „Lindenbergstraße“ und „Dinglinger Hauptstraße“, wobei ein direkter Anschluss an die Dinglinger Hauptstraße nicht vorgesehen ist. Die Gesamtverkehrsbelastung durch die neuen Wohneinheiten kann von den umliegenden Erschließungsstraßen aufgenommen werden, so dass auch weiterhin eine umfeldverträgliche Verkehrsbelastung vorliegt.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Baugebietes wird der Gehweg in der „Dinglinger Hauptstraße“ und „Lindenbergstraße“ auf 2,5 m verbreitert.

2.3.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt durch private Verkehrsflächen. Durch eine von der Lindenbergsstraße abzweigende Straße werden die Gebäude und erforderlichen Stellplätze erschlossen.

2.3.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird über private Stellplatzflächen oberirdisch als auch unterirdisch abgewickelt. Im südlichen Plangebiet wird im Bereich des Verwaltungsgebäudes eine Tiefgarage errichtet, um so viele Stellplätze wie möglich unterirdisch unterzubringen.

2.3.4 ÖPNV und Radverkehr

Das Plangebiet verfügt über einen guten Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) im Bereich der Dinglinger Hauptstraße. Es befinden sich die Haltestellen „Alte Straße“ in Richtung Hauptbahnhof und in Richtung Schlüssel mit den Linien 106, 109 und 111 und die Haltestelle „Martin-Luther-Straße“ in Richtung Schlüssel in der Nähe des Plangebiets.

Im Plangebiet sind keine Radfahrwege vorgesehen.

3. PLANINHALT – PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1.1 Mischgebiet (MI)

Entsprechend der Nutzungskonzeption und auf Grundlage der städtebaulichen Planung wird das Plangebiet als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Es dient dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Der gewerbliche Anteil ist in Form des Verwaltungsgebäudes an der Dinglinger Hauptstraße vorgesehen. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass die Stellplätze im westlichen Plangebiet ebenfalls der gewerblichen Nutzung zuzuordnen sind, so dass die erforderliche Durchmischung von Wohnen und Gewerbe erreicht wird.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da das Plangebiet vor allem eine Mischung aus Wohnnutzung des Dauerwohnens und von nicht wesentlich störenden Gewerbenutzungen beherbergen soll. Vergnügungsstätten mit ihrem hohen Verkehrspotenzial und wohnähnliche Nutzungen wie Ferienwohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit einem ständig wechselndem Nutzerschaft widersprechen diesem Nutzungszweck des Plangebiets.

Genauso wenig entspricht die Etablierung von Einzelhandelsbetrieben, Gartenbaubetrieben und Tankstellen dem Nutzungszweck des Plangebiets, da diese ebenfalls zu einem höheren Flächenverbrauch und auch zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen werden, was der geplanten Nutzung widerspricht. Vom Ausschluss der Tankstellen nicht betroffen sind Betriebstankstellen; diese sind als Bestandteil des jeweiligen Gewerbebetriebs weiterhin zugelassen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit der Grundflächenzahl (GRZ), der Anzahl der Vollgeschosse, der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Gebäudehöhe (GH) wird eine städtebaulich abgestimmte bauliche Entwicklung gewährleistet und für die jeweiligen Baugebietsteilflächen hinreichend festgesetzt.

3.2.1 Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 bleibt zwar hinter dem zulässigen Rahmen für ein Mischgebiet zurück, berücksichtigt aber die umgebenden Strukturen und entspricht der Forderung des BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und sichert gleichzeitig eine gute Durchgrünung.

3.2.2 Geschossflächenzahl

Für die Baugrundstücke im Plangebiet wird die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO mit 1,2 festgesetzt, um in diesem innerstädtischen Bereich eine angemessene bauliche Dichte zu ermöglichen.

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit mindestens zwei und maximal drei, an der Dinglinger Hauptstraße zwingend mit drei festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird eine städtebaulich gewünschte Bebauung sichergestellt. Zusätzlich sollen insbesondere durch die Mindestzahl von Vollgeschossen die vorgesehenen Raumkanten sowie eine ausreichende Nutzung des Plangebietes ermöglicht werden.

Zulässig sind im gesamten Plangebiet Dach- oder Staffelgeschosse als Nichtvollgeschosse. Diese werden bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) nicht angerechnet. Ebenso bleiben gemäß § 21a Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der GFZ die Flächen von Tiefgaragen (TG) unberücksichtigt.

3.2.4 Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen orientieren sich an der städtebaulichen Konzeption mit Errichtung von dreigeschossigen Gebäuden zuzüglich Staffelgeschoss. Darüber hinaus wird mit den festgesetzten Höhen die Erhaltung des Bestandsgebäudes und der bereits genehmigte Neubau im Norden des Plangebietes abgesichert.

3.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

3.3.1 Bauweise

Grundsätzlich sollen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Aus diesem Grund wird für die Baugebietsteilfläche MI1 die offene Bauweise gewählt. In der Baugebietsteilfläche MI2 ist dagegen eine von der offenen Bauweise abweichende Festsetzung, da der vorgesehene Baukörper eine Länge von mehr als 50 m aufweist. Aus diesem Grund wird für das MI2 die abweichende Bauweise gewählt. Die Gebäude sind dort ebenfalls mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, dürfen aber mehr als 50 m Länge aufweisen. Das festgesetzte Baufenster von etwa 60 m kann daher im MI2 in seiner gesamten Länge bebaut werden.

3.3.2 Baugrenzen

Die Baugrenzen sichern die künftige Bebauung, den Bestand und die städtebauliche Gesamtentwicklung. So sind in der Baugebietsteilfläche MI1 die Baugrenzen großzügig gefasst, um eine möglichst flexible Entwicklung für das Plangebiet zu ermöglichen, ohne die genaue Position der einzelnen Gebäude vorzugeben zu müssen. In der Baugebietsteilfläche MI2 dagegen wird das Baufenster entsprechend der geplanten Bebauung vorgegeben, damit dieser wichtige Baukörper an der städtebaulich gewünschten Position errichtet wird.

3.4 Flächen für Nebenanlagen

3.4.1 Tiefgaragen

Grundsätzlich ist die Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen die bevorzugte städtebauliche Lösung für diese innerörtliche Entwicklung. Aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten mit Erhaltung der Stellplatz- und Carportanlage südlich des Friedhofs sowie Erhaltung der Bestandsgebäude kann dieses Ziel nur im südlichen Plangebiet umgesetzt werden. Auch unter Berücksichtigung des begrenzten Platzangebots kann auf diese Weise eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen angeboten werden, ohne dabei die Oberfläche weiter versiegeln zu müssen.

3.4.2 Stellplätze und überdachte Stellplätze

Entlang der privaten Verkehrsfläche sind Flächen für die Errichtung von Stellplätzen (St) vorgesehen. Hierdurch kann der Nahbereich der Verkehrsfläche auch gleichzeitig für das Abstellen der Fahrzeuge dienen.

Zusätzlich wird die bereits bestehende überdachte Stellplatzanlage als „Fläche für Carports“ festgesetzt, sodass dort neben Stellplätzen auch Carports zulässig sind.

3.4.3 Sonstige Nebenanlagen

Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Somit kann zusätzliche Fläche vor einer weiteren, größeren Befestigung oder Versiegelung geschützt werden, was der Bodenfunktion zugutekommen wird.

3.5 Geförderter Wohnungsbau

Am 24. Juli 2017 hat der Gemeinderat den Grundsatzbeschluss zur Einführung einer Sozialwohnungsquote bei Wohnungsneubau gefasst. Danach müssen bei Wohnungsbauprojekten, die nach dem 1. Januar 2018 eingereicht werden und die 10 oder mehr Wohnungen umfassen oder eine Gesamtwohnfläche von über 800 m² aufweisen, mindestens 20 % der Wohnungsfläche als sozialer Mietwohnraum mit mindestens 15-jähriger Preisbindung angeboten werden. Als sozialer Wohnraum gilt Wohnraum, der die Förderbedingungen des Landes für preisgebundenen Wohnraum erfüllt.

Wenn der Bauherr sich vertraglich verpflichtet, unter Berücksichtigung der beschlossenen Sozialwohnungsquote geförderten Wohnungsbau auf 20% der Gesamtwohnfläche herzustellen und entsprechend zu nutzen, wird der im Bebauungsplan festgesetzte Prozentsatz für den förderfähigen Wohnungsbau ebenfalls auf 20% gesenkt.

Die Verpflichtung zur Umsetzung der Sozialwohnungsquote für die geplanten Wohngebäude im Plangebiet wurde über einen Städtebaulichen Vertrag geregelt und sichergestellt.

3.6 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits bestehenden Straßen. Hierbei wird entlang der Dinglinger Hauptstraße und der Lindenbergstraße der Gehweg verbreitert. Die hierzu erforderlichen Flächen werden im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine private Verkehrsfläche. Diese wird, ausgehend von der Lindenbergstraße, bis zur Baugebietsteilfläche MI2 geführt. Entlang der privaten Verkehrsfläche sind die Stellplatzflächen und ihre Zufahrten angegliedert.

3.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die getroffenen Vorgaben zur Gestaltung der Baugrundstücke und des Plangebiets tragen zur Vermeidung und Minimierung möglicher Eingriffe bei und wurden bei der Bewertung der Umweltbelange berücksichtigt. Zur Minimierung der Lockwirkung auf nachtaktive Tiere (Insekten) sowie zur Begrenzung der störenden Lichtausbreitung (Fledermäuse) werden insektenverträgliche und fledermausfreundliche Lampen vorgeschrieben.

3.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutzmaßnahmen

Das Plangebiet ist durch die angrenzenden Erschließungsstraßen Verkehrslärm ausgesetzt. Aufgrund der Geräuschimmissionen durch den Verkehr auf öffentlichen Straßen, insbesondere auf der Dinglinger Hauptstraße, werden die städtebaulichen Orientierungswerte für ein Mischgebiet tags und nachts in Teilbereichen überschritten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen, in Form einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalles, sind städtebaulich nicht wünschenswert, da es sich um eine innerörtliche Bebauung handelt, die den Straßenraum durch ihre Gebäude prägen soll. Durch die Bebauung in erster Reihe entlang der Dinglinger Hauptstraße können die rückwärtigen Bereiche des Plangebietes jedoch weitgehend vor Immissionen geschützt werden.

Passiver Lärmschutz

Als Grundlage für die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen bei der städtebaulichen Planung kann die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – herangezogen werden. Die DIN 18005 ist das wichtigste lärmtechnische Regelwerk für die Bauleitplanung und dient der planerischen Abschätzung von Verkehrsimmisionen. Sie enthält schalltechnische Orientierungswerte, deren Einhaltung oder Unterschreitung wünschenswert ist, um den angemessenen Schutz des betreffenden Baugebiets vor Lärmbelastungen zu erfüllen. Für ein Mischgebiet wird in der DIN 18005 die Einhaltung eines Orientierungswertes von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für verkehrlich bedingte Geräuschimmissionen empfohlen. Zu berücksichtigen ist, dass den Orientierungswerten der DIN 18005 keine abschließende Aussagekraft zukommt. Dies hat das Bundesverwaltungsgericht in zahlreichen Entscheidungen bestätigt. Grenz- und Richtwerte aus Gesetzentwürfen, Richtlinien, DIN-Normen und VDI-Vorschriften sind für die Bauleitplanung nicht verbindlich.

Für die Abwägung von Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan ist darüber hinaus die 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) insofern von inhaltlicher Bedeutung, als bei Überschreitung von Orientierungswerten der DIN 18005 mit den

Bebauungsplan LINDENBERGSTRASSE

Begründung

Immissionsgrenzwerten der 16. BlmSchV eine weitere Schwelle, nämlich die Zumutbarkeitsgrenze, ohne weitergehende Vorkehrungen erreicht werden kann. In diesem Bereich zwischen dem möglichst einzuhaltenden schalltechnischen Orientierungswert nach der DIN 18005 (60/50 dB(A)) und dem entsprechenden Immissionsgrenzwert nach der 16. BlmSchV (64/54 dB(A)) besteht ein Planungsspielraum, um in den vielen Fällen, bei denen geplante Wohnbebauung an bestehende Verkehrswege heranrückt, die erforderlichen Festsetzungen treffen zu können.

Es sind passive Schallschutzmaßnahmen für das südliche Baufenster an der Dinglinger Hauptstraße (Baugebietsteilfläche MI2) festgesetzt, um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Für die Ausweisung der Immissionsbereiche wird hierbei angenommen, dass das Gebäude an der Dinglinger Hauptstraße errichtet wird und die rückwärtigen Bereiche vor Immissionen geschützt werden. Die für ein Mischgebiet maßgeblichen Orientierungswerte werden in diesem Fall an allen Gebäuden in der Baugebietsteilfläche MI1 eingehalten. Schallschutzmaßnahmen sind daher nur für das Baufenster an der Dinglinger Hauptstraße erforderlich.

Bei einer freien Schallausbreitung ergeben sich zwar auch Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 in der Baugebietsteilfläche MI1. Die Immissionsgrenzwerte für ein Mischgebiet werden jedoch eingehalten bzw. unterschritten. Daher ist davon auszugehen, dass auch ohne die Errichtung des Gebäudes in der Baugebietsteilfläche MI2 die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet wäre. Die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen in der Baugebietsteilfläche MI1 ist somit nicht erforderlich.

Grundsätzlich soll es den einzelnen Bauherren ermöglicht werden, im Baugenehmigungsverfahren durch ein individuelles Gutachten nachzuweisen, dass durch zwischenzeitlich errichtete Bebauung niedrigere Lärmwerte vorliegen und geringere Maßnahmen getroffen werden müssen. Aus diesem Grund wird eine Ausnahmeregelung in die Festsetzungen aufgenommen.

.9 Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Es werden Pflanzgebote auf privaten Flächen vorgesehen und festgesetzt. Die Festsetzungen zur Grünordnung sichern die Zielsetzung, ein durchgrüntes Quartier zu schaffen.

3.10 Artenschutz

Begleitend wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Hierbei wird geprüft, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können.

Das artenschutzrechtliche Gutachten wurde durch das Büro Bioplan Bühl (21.09.2023) erstellt.

Hierbei konnte festgestellt werden, dass im Plangebiet keine nachgewiesenen oder potenziellen Vorkommen von streng und besonders geschützten Pflanzenarten zu vermerken sind.

Nach einem Vor-Ort-Termin am 28. März 2023 sowie aufgrund der langjährigen Erfahrung der Gutachter in dem Naturraum war davon auszugehen, dass für die Tiergruppen Vögel (verschiedene Arten), Säugetiere (Fledermäuse) und Reptilien

Bebauungsplan LINDENBERGSTRASSE

Begründung

(Zaun- und Mauereidechse) eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung einschließlich Geländeerfassung erforderlich ist.

Für die übrigen artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzengruppen bestanden nach fachgutachterlicher Einschätzung keine Betroffenheit und damit auch keine Erheblichkeit.

Hinsichtlich des Vorkommens von streng und besonders geschützten Tierarten kann Nachfolgendes angemerkt werden - Auszug aus dem Gutachten:

Fledermausvorkommen:

Bei der Begehung der Gebäude wurden keine Hinweise wie Kot oder Verfärbungen festgestellt, die auf eine bisherige Nutzung auf Fledermäuse hindeuten.

Der Dachstuhl des abgerissenen Wohnhauses auf Flurstück 20020/1 wies jedoch prinzipiell eine Eignung für Arten wie das Braune Langohr auf, so dass zumindest unregelmäßig genutzte Einzeltiere nicht ausgeschlossen werden können. Auch Spaltenquartiere außen am Gebäude von Arten wie Zwergfledermaus waren denkbar.

Im Rahmen der beiden Schwärmlkontrollen ergaben sich keine Hinweise auf Fledermaus-Quartiere an bzw. in den noch bestehenden Strukturen.

Die Bäume im Geltungsbereich besitzen kein Quartierpotential.

Essentielle Jagdgebiete im Geltungsbereich werden aufgrund der vorhandenen Bebauung bzw. Versiegelung ausgeschlossen.

Vogelarten:

Im Betrachtungsraum wurden insgesamt 17 Vogel-Arten nachgewiesen, davon drei als Brutvögel im Geltungsbereich, acht als Brutvögel in der nahen und näheren Umgebung. Sechs Arten, deren nächste Brutplätze außerhalb des Betrachtungsgebiets lagen, traten als Nahrungsgäste auf.

Bei den nachgewiesenen Arten handelt es sich vielfach um häufige und/oder verbreitete Arten, insgesamt sieben Arten sind jedoch planungsrelevant:

- Haussperling mit einem Revier als Brutvogel am abzureißenden Gebäude;
- Star und Türkentaube als Brutvögel angrenzender Siedlungsbereiche;
- Turmfalke, Mauersegler, Rauchschwalbe und Mehlschwalbe als Brutvögel der weiteren Umgebung, die innerhalb des Geltungsbereiches als Nahrungsgäste auftreten.

Eidechsen:

Im Norden des Geltungsbereiches, auf Grundstück Flst.-Nr. 20020/1, wurden ein adultes und ein subadultes Männchen sowie ein juveniles Individuum der Mauereidechse beobachtet. Am westlichen Rand des Geltungsbereiches wurden ein adultes Männchen und ein subadultes Weibchen registriert. Zudem wurden am südlichen Rand sowie im Bereich des Parkplatzes im Südosten der Fläche insgesamt ein adultes und zwei subadulte Weibchen sowie ein adultes Männchen und ein unbestimmtes Individuum dieser Art festgestellt. Weitere Vorkommen befinden sich direkt nördlich und östlich des Geltungsbereiches.

Nachweise der Zauneidechse gelangen hingegen nicht. Vorkommen dieser Art im Geltungsbereich werden daher ausgeschlossen.

Fazit:

Unter Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung der artenschutzrechtlichen ermittelten Maßnahmen wird eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen.

4. PRÜFUNG DER UMWELTBELANGE

4.1 Planungsanlass und Aufgabenstellung

Der Bebauungsplan LINDENBERGSTRASSE in Lahr wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, der zusammenfassenden Erklärung und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen abgesehen. Es erfolgt keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, da die Kommune von der Kompensationspflicht im Verfahren nach § 13a BauGB entbunden ist. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen.

Es erfolgt eine kurze Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich. Die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft werden verbal-argumentativ durchgeführt. Basis für die Bewertung bilden die „Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“ (LfU 2005). Die Bewertung der vorhandenen Böden sowie die Eingriffsbewertung im Schutzgut Boden erfolgt anhand der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (LUBW 2012) in Verbindung mit der Arbeitshilfe „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (LUBW 2010).

4.2 Charakterisierung des Untersuchungsraums

Die Stadt Lahr gehört zur Großlandschaft „Mittleres Oberrhein-Tiefland“. Das Plangebiet liegt im Naturraum „Lahr-Emmendinger Vorberge“. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungskörpers von Lahr und wird aktuell gewerblich (Verwaltung Vogel-Bau) sowie wohnbaulich genutzt. Das Plangebiet ist weitgehend von Wohnbebauung umgeben. Nach Nordwesten schließt der Friedhof Dinglingen an.

4.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist aktuell zu etwa 60 % durch die dort bestehenden Gebäude und Stellplatzflächen sowie Zufahrten und sonstige Fahrwege versiegelt.

Durch den Bebauungsplan wird ein Versiegelungsgrad von ebenfalls 60% ermöglicht (Grundflächenzahl 0,4 + 50% Überschreitung für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen). Durch die Maßnahme werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt. Dadurch entsteht kein weiterer Verlust der natürlichen Bodenfunktionen.

Die unversiegelt bleibenden Flächen können ihrer Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Filter und Puffer für Schadstoffe weiterhin gerecht werden.

Eingriffsmindernd wirken sich die im Plangebiet entstehenden Grünflächen und die Teilversiegelung bei Hofflächen und Zufahrten sowie Überdeckung bei Tiefgaragen aus.

Gemäß dem Bodenschutz- und Altlastenkataster ist eine Altlastenverdachtsfläche für das Plangebiet geführt. Der Altstandort „Maschinenfabrik Dinglinger Hauptstraße 28“ (Obj.Nr. 02359) ist mit Datum 25.09.2012 von der Fachbehörde auf dem Beweisniveau 1 als Altlastenverdachtsflächen eingestuft und vom Landratsamt mit dem Handlungsbedarf „Belassen zur Wiedervorlage, Kriterium; Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition“ eingestuft worden. Etwaige Belastungen werden im Zuge der Hochbaumaßnahmen entfernt. Die Fläche ist daher im Bebauungsplan nicht gekennzeichnet. Sollte im Rahmen von baulichen Tätigkeiten Bodenaushub anfallen, ist das Material grundsätzlich abfalltechnisch zu untersuchen und zu deklarieren.

4.4 Schutzgut Fläche

Beim Schutzgut Fläche geht es um die quantitative Flächeninanspruchnahme und um den Grundsatz des Flächensparens (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB).

Vorwiegend wird gewerblich genutzte Fläche in Siedlungsfläche für Wohnnutzung und der damit zusammenhängenden Nutzung wie Erschließung und Freiflächen umgewandelt bzw. wird die vorhandene Nutzung beibehalten. Die geplante Wohnbebauung besteht ausschließlich aus Geschosswohnungsbauten.

Eine Flächeneinsparung ergibt sich in der vorliegenden Planung daraus, dass die Stellplätze teilweise in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Durch den unmittelbaren Anschluss an bebaute und erschlossene Siedlungsflächen kann die bestehende Infrastruktur in ökonomischer Weise mitgenutzt werden. Durch die Inanspruchnahme einer innerörtlichen Fläche wird dem Leitsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und dem Grundsatz des Flächensparens Rechnung getragen.

4.5 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsflächen oder Wasserschutzgebieten. Diesbezüglich ergeben sich keine Einschränkungen für das Plangebiet. Es befinden sich ebenfalls keine Oberflächengewässer auf oder in der näheren Umgebung der Vorhabenfläche.

Das Schutzgut Wasser wird in der Gesamtbetrachtung des Gebiets - mit versiegelten Bereichen - als Schutzgut von mittlerer Bedeutung eingestuft.

Durch die Planung wird zwar ein höherer Versiegelungsgrad ermöglicht als im Bestand vorhanden. Die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie eine extensive Dachbegrünung, die Erdüberdeckung von Tiefgaragen und die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge reduzieren allerdings die negativen Folgen der Versiegelung. Zudem werden Außenbauteile aus unbeschichteten Schwermetallen ausgeschlossen, um einen Eintrag von Schwermetallen zu vermeiden. Der natürliche Wasserkreislauf wird durch die genannten Maßnahmen soweit wie möglich unterstützt bzw. eine Verschmutzung vermieden.

In der überschlägigen Gesamtbetrachtung des Plangebiets wird es daher zu keiner erheblichen Beeinträchtigung kommen.

4.6 Schutzgut Klima und Luft

Durch das Vorhaben wird ein Gebiet beansprucht, welches bereits heute wenig Einfluss auf das örtliche Klima oder die Frischluftbildung der Stadt Lahr hat, da das Gebiet bereits heute sehr stark versiegelt und mit Gebäuden bebaut ist. Momentan wird im Norden ein zusätzliches Mehrfamilienhaus errichtet.

Durch das Vorhaben wird festgesetzt, dass unversiegelte Flächen weiterhin als Garten- und Freiflächen auszubilden sind und vor einer Versiegelung geschützt werden sollen. Die festgesetzten Baumpflanzungen bewirken, dass mit der Realisierung der Planung deutlich mehr Bäume vorhanden sein werden als heute. Zusätzlich wird für Flachdächer eine Dachbegrünung mit einer Substrathöhe von 10 cm vorgeschrieben. Oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen mit einem Öffnungsanteil von mindestens 20% zu befestigen. Hierdurch wird ebenfalls einer zusätzlichen Versiegelung des Plangebiets vorgebeugt.

Durch diese Maßnahmen wird es nur zu einer geringfügigen Auswirkung auf das Schutzgut Klima und Luft kommen.

4.7 Schutzbau Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Durch das Vorhaben wird weitere Lebensraum für Pflanzen und Tiere eingeschränkt und damit auch die biologische Vielfalt im Plangebiet beeinflusst. Durch die Umsetzung des Plangebiets wird unversiegelte Fläche beansprucht, die bisher als Lebensraum für Tiere und Pflanzen dienen konnte.

Jedoch werden durch die Festsetzungen für Dachbegrünungen bei Flachdächern und durch die Ausgestaltung der unversiegelten Flächen als Garten- und Grünflächen sowie Baumpflanzungen weitere Lebensräume für Tiere und Pflanzen vorgesehen, sodass der Wegfall unversiegelter Fläche teilweise kompensiert werden kann.

Jedoch ist von geringen Auswirkungen auf das Schutzbau Pflanzen, Tiere und der biologischen Vielfalt auszugehen.

4.8 Schutzbau Landschaftsbild / Ortsbild

Das Plangebiet ist heute bereits zu einem großen Teil versiegelt und mit Gebäuden bebaut und gliedert sich somit in die ebenfalls mit größeren Gebäuden bebaute Umgebung ein. Das Plangebiet hat damit keinen großen Einfluss auf das Landschaftsbild und das Ortsbild in der Umgebung. Durch die geplante Bebauung mit der neuen Firmenzentrale der Firma Vogel Bau und der Errichtung neuer Mehrfamiliengebäude auf dem Areal ist daher von keinen großen Auswirkungen oder Einschränkungen auf das Schutzbau Landschaftsbild und Ortsbild auszugehen. Das Straßenbild erfährt insbesondere in der Lindenbergsstraße durch die festgesetzten Baumpflanzungen eine Aufwertung.

4.9 Schutzbau Mensch

Das Plangebiet wird bereits als Standort für Wohnen und für nicht wesentlich störendes Gewerbe (Verwaltungsgebäude) genutzt. Durch die Umsetzung des Vorhabens wird es daher zu keinen negativen Auswirkungen auf das Schutzbau Mensch kommen, da die zukünftige Nutzung sich nicht von der jetzigen Nutzung unterscheiden wird. Das Plangebiet wird weiterhin als Standort für nicht wesentlich störendes Gewerbe und für die Wohnnutzung dienen.

4.10 Schutzbau Kultur und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter vorhanden. Daher wird es zu keinen negativen Auswirkungen auf das entsprechende Schutzbau kommen.

4.11 Zusammenfassung

In der Gesamtbetrachtung überwiegt die Aufwertung der innerörtlichen Fläche. Negative Auswirkungen auf die Schutzbau sind durch die Planung nicht zu erwarten. Bei allen Schutzbau wird die Erheblichkeitsschwelle nicht überschritten bzw. erfolgt durch die Planung mit veränderter Bebauungsform, Begrünung, Spielmöglichkeiten und Wegeverbindungen eine Aufwertung des Plangebiets.

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Zur Festsetzung konkreterer Gestaltungsvorgaben für Gebäude, Freianlagen und auch Werbeanlagen sind örtliche Bauvorschriften notwendig. Diese stellen eine separate Satzung dar, die den Bebauungsplan ergänzt.

5.1 Dachgestaltung, Dachneigung, Dachaufbauten

Innerhalb der Baugebietsteilfläche MI1 werden Flach- und Satteldächer zulässig sein. Dies ermöglicht den zukünftigen Bauherren eine individuelle Gestaltung ihrer Gebäude. Dabei sind in das Dach integrierte Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte erst ab 30° Dachneigung zulässig, da diese erst ab dieser Neigung sinnvoll errichtet werden können.

In der Baugebietsteilfläche MI2 werden nur Flachdächer zulässig sein, da in diesem Bereich das vorgesehene Verwaltungsgebäude mit abgestimmter Architektur errichtet werden soll.

Um ein möglichst homogenes Erscheinungsbild von aneinander gebauten Gebäuden (Doppel-, Reihenhäuser) zu gewährleiten, sind die Dächer bei diesen Gebäuden jeweils in derselben Dachform und -neigung auszuführen.

5.2 Ausbildung von Staffelgeschossen

Bei Flachdächern wird das Dachgeschoss in Form eines Staffelgeschosses ausgebildet. Um dieses Staffelgeschoss deutlich vom unterliegenden Geschoss abzusetzen, muss es um das festgesetzte Maß auf allen Seiten zurückspringen. So kann zusätzlich eine Dachterrasse errichtet werden. Bei der Ausbildung von Satteldächern setzt sich das Dachgeschoss allein durch die andere Dachform bereits vom übrigen Gebäude ab, so dass hier kein zusätzlicher Rücksprung festgesetzt wird.

5.3 Dächer von Garagen und Carports

Die Dächer von Garagen und Carports sind entweder mit gleicher Dachform in das Gebäude einzubeziehen oder mit einem begrünten Flachdach zu errichten. Hierdurch soll eine einheitliche Gestaltung der jeweiligen Einheit zwischen Wohngebäude und Garage oder eine entsprechende Durchgrünung des Gebiets erreicht werden. Photovoltaikanlagen sind demnach mit der Dachbegrünung zu kombinieren. Mit dieser Vorgabe soll die Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien ermöglicht werden.

Durch die festgesetzte Dachbegrünung von Garagen und Carports werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und geringere Wärmespeicherung positiv beeinflussen. Darüber hinaus wird Niederschlagswasser zurückgehalten, was sich positiv auf den Wasserhaushalt auswirkt.

Für den bestehenden Carport mit Solardach besteht noch Bestandsschutz; bei einer Neuerrichtung ist jedoch die Ausbildung des Daches mit Dachbegrünung und Photovoltaikanlage vorgeschrieben.

5.4 Begrünung von Tiefgaragen

Die Festsetzung der Tiefgaragenbegrünung für das gesamte Gebiet erfolgt auch aus gestalterischen Gründen: Die Begrünung der Tiefgaragen / Untergeschosse trägt aus gestalterischer Sicht dazu bei, eine hochwertige Gebäudegestaltung zu unterstützen und schafft ein angenehmes, begrüntes Wohnumfeld.

Eine Schicht von mindestens 60 cm aus steinfreiem, kulturfähigem Bodenmaterial ermöglicht eine gärtnerische Gestaltung mit Pflanzen.

5.5 Material und Farbe der Dachdeckung

Durch die festgesetzte Dachbegrünung von flach geneigten Dächern werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und geringere Wärmespeicherung positiv beeinflussen. Darüber hinaus wird Niederschlagswasser zurückgehalten, was sich positiv auf den Wasserhaushalt auswirkt.

Um einen Schadstoffeintrag in den Wasserkreislauf zu vermeiden, werden Außenbauteile aus unbeschichteten Schwermetallen ausgeschlossen.

Um die entsprechenden Vorteile sicherzustellen, ist die Kombination von Dachbegrünung mit Solar- und Photovoltaikanlagen festgesetzt.

Um störende Einflüsse von Seiten der Dacheindeckungen durch Reflexionen oder durch unpassende Strukturen und Farbgebung verhindern zu können, werden glänzende Materialien, Metalloberflächen, Wellfaserzement, Dachpappe und Außenbauteile aus unbeschichteten Schwermetallen aus Umweltschutzgründen nicht zugelassen. Hiervon ausgenommen sind Anlagen, die der Energiegewinnung dienen.

5.6 Werbeanlagen

Um ein verträgliches Miteinander zu erreichen, ist die Zulässigkeit von Werbeanlagen zu regeln. Dabei werden generell Werbeanlagen ausgeschlossen, die durch wechselndes oder bewegtes Licht sowie Farbverläufen der Beleuchtung vor allem in der Abend- und Nachtzeit für Unruhe sorgen.

Im Weiteren wird die Größe von Werbeanlagen geregelt, um den Einfluss auf das Stadt- und Straßenbild zu steuern. In der Baugebietsteilfläche MI2 besteht aufgrund der vorgesehenen gewerblichen Nutzung und Lage an der Dinglinger Hauptstraße ein höherer Bedarf an Werbung. Aus diesem Grund werden für diesen Bereich größere Werbeanlagen im Vergleich zum rückwärtigen Bereich zugelassen.

5.7 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades auf das unbedingt erforderliche Maß sowie zur Sicherung der Wohnqualität im Gebiet sind die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zu begrünen. So sind z.B. Kies- und Schotterflächen ausgeschlossen.

Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades auf das unbedingt erforderliche Maß und zur Teilversickerung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers sind Stellplätze ebenso wie Zugänge und Zufahrten auf Baugrundstücken mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

5.8 Einfriedungen

Einfriedungen prägen das Bild von Wohnsiedlungen im Besonderen. Um Nachbarschaftsstreitigkeiten vorzubeugen und ein gestalterisch ansprechendes Bild zu erreichen, sind Einfriedungen geregelt.

So sind geschlossene Einfriedungen ganz ausgeschlossen. Offene Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Um die Durchlässigkeit für Kleintiere besonders im Innenbereich zu ermöglichen, muss ein Mindestabstand zum Boden hergestellt werden.

5.9 Müllstandorte

Müllbehälterstandorte sind wichtige, aber unschöne Nebenlagen im Wohnungsbau. Zur Sicherung der Qualität des Wohnumfelds und des Stadtbildes sind sie einzugrünen bzw. abzuschirmen.

5.10 Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem folgende Punkte zu ersehen sind:

- Lage, Umfang und Größe der Bepflanzung,
- Baumarten,
- Geländemodellierung,
- Materialangaben zur Stellplatz- und Zufahrtsbefestigung,
- Materialangaben, Ausführungsart, Lage und Höhe der strassenbegleitenden und anderen Stützmauern,
- Material, Ausführungsart, Lage und Höhe der Einfriedungen

Er wird Bestandteil der Baugenehmigung.

Durch den Freiflächengestaltungsplan soll sichergestellt werden, dass die Vorgaben zur Gestaltung der Freiflächen innerhalb des Bebauungsplanes auch umgesetzt werden.

5.11 PKW-Stellplätze und Zufahrten

Der gesetzliche Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz pro Wohneinheit (§ 37 (1) LBO) ist erfahrungsgemäß in Lahr nicht ausreichend, sodass bekanntermaßen viele Pkw im öffentlichen Raum parken. Um diesen Umstand im Plangebiet zu vermeiden und zur Sicherung ausreichender Stellplätze für Pkw auf den Privatgrundstücken wurde ein Stellplatzschlüssel in Abweichung zur LBO festgelegt. Es wird ein auf die Wohnungsgrößen bezogener Stellplatzschlüssel festgesetzt. Weiterhin wird danach unterschieden, ob Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden.

Es wird dabei davon ausgegangen, dass geförderte Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche nur von einer Person bewohnt werden bzw. maximal 1 Pkw vorhanden ist.

Bei geförderten Wohnungen ab 51 m² Wohnfläche und bei nicht geförderten Wohnungen bis 50 m² wird davon ausgegangen, dass der Stellplatzbedarf höher liegt und somit werden 1,2 Stellplätze pro Wohneinheit gefordert.

Für nicht geförderte Wohnungen ab 51 m² Wohnfläche ist der Stellplatzschlüssel auf 1,5 pro Wohneinheit festgesetzt.

Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzanzahl ergibt, ist aufzurunden. Dadurch wird die Festsetzung auch dem einen oder anderen Zweitauto von Familien gerecht.

5.12 Niederschlagswasser

Der Versiegelungsgrad ändert sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht wesentlich. Maßnahmen zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung von Niederschlagswasser sind daher nicht erforderlich.

Ergänzend sind auf den Grundstücksflächen abflussreduzierende Maßnahmen vor Einleitung in die öffentliche Mischwasserkanalisation vorzusehen. Flachdächer sind mit

Bebauungsplan LINDENBERGSTRASSE

Begründung

Gründächern extensiv mindestens 10 cm zu begrünen. Die offenen Kfz-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen (z.B. Rasengittersteinen) zu versehen.

6. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 6 und 6a BauGB werden Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich aufgenommen. Diese Vorgaben gelten unabhängig vom Rechtsstand dieses Bebauungsplans. Dazu gehören Regelungen zum Artenschutz, Bodenschutz, Bodenfunden, Altlasten u.a.

Des Weiteren werden Hinweise zum Verständnis und zur Erklärung gegeben. Dies sind u.a. Angaben zur Geotechnik, zum Baugrund, zu Leitungen etc.

7. KOSTEN

Die Planungskosten werden von der Vogel Bau GmbH getragen. Die Verfahrenskosten werden anteilig von der Stadt Lahr übernommen. Die genaue Aufteilung ist abgestimmt und in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt.

8. STÄDTEBAULICHE DATEN

Mischgebiet	9.003 m ²	91,8 %
öffentliche Straßenverkehrsflächen	144 m ²	1,5 %
private Straßenverkehrsflächen	663 m ²	6,7 %
Plangebiet	9.810 m ²	100,0 %

Dipl.-Ing. Stefan Löhr
Leiter des Stadtplanungsamtes

Zink Ingenieure
Planverfasser

=ZINK=
INGENIEURE
Poststraße 1 • 77886 Lauf
Fon 07841 703-0 • www.zink-ingenieure.de